

# Haus erben als Erbengemeinschaft

Mit dem Tod der Eltern bilden die Geschwister eine Erbengemeinschaft. Diese besitzt die Erbmasse im Gesamteigentum. Das kann gerade mit Immobilien ganz schön kompliziert sein. Was können Sie tun, um Streitigkeiten unter Erben zu vermeiden?



Erben Geschwister ein Haus, entsteht eine Zwangsgemeinschaft, die nicht immer gut funktioniert. (mei/rh) Hat eine Person mehrere Erbberechtigte, bilden diese bei deren Tod eine Erbengemeinschaft (Art. 602 ZGB). Weil Erbengemeinschaften automatisch

Erbengemeinschaft ist der Besitz der Erbmasse im Gesamteigentum. Die Erben können nicht allein über bestimmte Teile der Erbschaft verfügen, sondern besitzen gemeinsam alles. Und weil nebst Rechten auch Pflichten an die Erben übergehen, haften sie gemeinsam. Ausserdem müssen sie alle Beschlüsse zum Nachlass einstimmig fällen. Diese nicht einfache Ausgangslage kann gerade bei Liegenschaften zu Problemen führen. Ebenfalls zu beachten: Die Erbengemeinschaft entsteht zwar automatisch, doch sie kann erst über die Erbschaft verfügen und zum Beispiel ein Konto auflösen, wenn die Erbscheine ausgestellt wurden.

## Die Erben haften solidarisch

Ein Streitpunkt in Erbengemeinschaften ist die Solidarhaftung: Erben haften für die Versäumnisse anderer Erben. Und das nicht nur mit dem Erbvermögen, sondern auch mit ihrem privaten Vermögen. Finanzielle Verpflichtungen, etwa der Hypothekarzins oder das Honorar des Stockwerkeigentumsverwalters, können beim einen Erben eingefordert werden, falls ein anderer seinen Anteil nicht bezahlt. Zieht einer der Erben nicht am selben Strick, bringt das für alle anderen einen zeitlichen und möglicherweise auch finanziellen Mehraufwand mit sich.

## Das Einstimmigkeitsprinzip

Die Erbengemeinschaft muss einvernehmliche Lösungen finden, was manchmal schwierig ist. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein Erbe das Haus behalten will, alle anderen es aber verkaufen möchten. Für diese Pattsituation hat der Gesetzgeber eine Lösung: die Erbteilungsklage. Sie erlaubt es einem Erben, seinen Anteil einzufordern und aus der Erbengemeinschaft auszutreten. Solche Klagen sind jedoch kostspielig und langwierig, darum sind sie der letzte Ausweg. Vor dem Gang zum Richter empfiehlt sich eine Mediation. Falls das nicht klappt: Das Recht auf Erbteilungsklage verjährt nicht.

# Verkauf, Teilung und Versteigerung einer Liegenschaft

Will ein Erbe die Liegenschaft kaufen und sind die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft alle damit einverstanden, empfiehlt es sich, das Objekt von Experten schätzen zu lassen. Am besten gibt man zwei Schätzungen in Auftrag. Damit kann der Durchschnitt der Schätzungen als Kaufpreis festgelegt werden.

Will kein Erbe die Liegenschaft kaufen, kann die Erbengemeinschaft sie verkaufen oder durch einen Immobilienmakler verkaufen lassen, falls alle einverstanden sind.

Das Teilungsverfahren ist eine Alternative zum Verkauf. Dabei wird die Liegenschaft vom Gesamteigentum in Miteigentum aufgeteilt. Die bekannteste Form von Miteigentum ist das Stockwerkeigentum. Im Prinzip können Häuser auch entlang virtueller, nicht mit realen Wohnungsgrenzen übereinstimmenden Grenzen aufgeteilt werden. Weil jedoch die Zuständigkeiten im Stockwerkeigentum klar geregelt sind, entscheiden sich viele Erbengemeinschaften für diese Variante. Meist räumen sich die Erben gegenseitig ein vertragliches Vorkaufsrecht ein, falls einer seinen Anteil verkaufen will.

Können sich die Erben nicht einigen, wer von ihnen ein unteilbares Gut wie eine Liegenschaft übernehmen soll, ordnet der Richter eine Versteigerung an. Dies kann unter den Erben selbst, also intern, oder am Markt erfolgen. Wenn das Objekt intern versteigert wird, besteht die Gefahr, dass ein Erbe nur mitbietet, weil ein anderer die Liegenschaft unbedingt kaufen will. Damit treibt er den Preis in die Höhe – und am Ende könnte der Erbe, der gar nicht kaufen wollte, den Zuschlag erhalten. Wenn das Objekt am Markt versteigert wird, bleibt die Ungewissheit, für wie viel das Haus verkauft wird. Im schlechtesten Fall geht die Immobilie zu einem Schleuderpreis weg. Bei einer Versteigerung wird immer das ganze Objekt, d.h. das ganze Haus, versteigert.

# Erbanteil verkaufen

Möglich ist auch, dass ein Erbe seinen Anteil dem oder den anderen verkauft. Der einfachste Weg wäre es, die Liegenschaft schätzen zu lassen und die Differenz über eine Zahlung auszugleichen. Diese Lösung hat einen Nachteil: Liegenschaften verfügen über unterschiedliche Potenziale. Wenn der Wert nach der Aufteilung stark steigt, fühlt sich der Erbe benachteiligt, der nicht vom Mehrwert profitiert. Um dies zu vermeiden, empfiehlt es sich, Immobilienexperten zu beauftragen, die Liegenschaft zu bewerten und ihr Potenzial zu analysieren. Dann können die Erben bei der Ausgleichszahlung die mögliche Wertsteigerung berücksichtigen.

## Fortgesetzte Erbengemeinschaft

Falls eine Erbengemeinschaft funktioniert, kann sie als fortgesetzte Erbengemeinschaft über Jahre oder Jahrzehnte zusammenbleiben. Allerdings sollten sich die Mitglieder bewusst sein, dass solche Gemeinschaften volatil sind und sich immer wieder neu zusammensetzen. Wenn Erben sterben kommen neue Mitglieder, die nicht alle kennen, und die Gemeinschaft wird grösser und heterogener. Darum ist es sinnvoll, langfristig zu denken. Erbengemeinschaften sind möglich, tauglich, brauchbar, sollten aber irgendwann aufgelöst werden.

## Tipps für Erbengemeinschaften

Werden Liegenschaften auf der Grundlage einer einfachen Objektbewertung ohne Potenzialanalyse verteilt, geraten sich die Erben später oft in die Haare, weil das Haus mit wenig Investitionen oder einer Umnutzung auf einmal viel mehr wert ist.

Achten Sie bei der Aufteilung von Liegenschaften darauf, dass Sie und Ihre Miterben nicht unnötig hohe Grundstückgewinnsteuern bezahlen müssen.

ist, desto schwieriger wird es, einstimmig zu entscheiden.

## Häufige Fragen

### Wer entscheidet bei einer Erbengemeinschaft?

Alle Mitglieder der Erbengemeinschaft müssen gemeinsam und einstimmig entscheiden. Falls das nicht klappt, bietet sich eine Mediation an. Wenn auch diese scheitert, kann man eine Erbteilungsklage einreichen.

---

### Wer darf Konto nach Tod auflösen?

Ein Erbe darf nach dem Tod einer Person das Konto erst dann auflösen, wenn der Erbschein ausgestellt worden ist.

---

### Wie lange darf eine Erbengemeinschaft bestehen?

Im Grundsatz darf eine Erbengemeinschaft zeitlich unbeschränkt fortbestehen. Weil die Erben irgendwann jedoch auch sterben und deren Erben ihren Platz in der Erbengemeinschaft einnehmen, sollte eine Erbengemeinschaft nur so lange wie nötig bestehen.

---

Was passiert, wenn sich die Erben nicht einigen können? 

---

Falls das nicht klappt, bietet sich eine Mediation an. Wenn auch diese scheitert, kann man eine Erbteilungsklage einreichen.

---

Kann Erbengemeinschaft Haus verkaufen? 

---

Eine Erbengemeinschaft kann ein Haus verkaufen, wenn alle Mitglieder der Erbengemeinschaft damit einverstanden sind.

---

Kann ich meinen Erbteil vom Haus verkaufen? 

---

Ein Erbe kann seinen Erbteil an den oder die anderen Erben verkaufen, nicht aber an eine Drittperson ausserhalb der Erbengemeinschaft.

---

Wird bei einer Teilungsversteigerung das ganze Haus versteigert? 

---

Ja, bei einer Teilungsversteigerung wird die Liegenschaft als Ganzes versteigert.

---

09.11.2022

Artikel von: hausinfo

Bild: istockphoto